



## Kupní smlouva

**Město Úvaly**

IČO: 240931

se sídlem: Pražská 276, 250 82 Úvaly

zastoupeno starostou MUDr. Janem Šťastným

(dále jen „Prodávající“) na straně jedné



**JARO REAL, s.r.o., IČ 27203786**

se sídlem: Střimelická 2495/8, 141 00 Praha 4-Záběhllice

zapsán v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl C, vložka 104207

zastoupený jednatelem Mgr. Jiřím Vajnerem

(dále jen „Kupující“) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto **kupní smlouvu**:

### Čl. 1

#### Předmět smlouvy a účel prodeje

- 1.1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemku č. parc. 3841/24 orná půda o rozloze 36147 m<sup>2</sup> v obci Úvaly, katastrální území Úvaly u Prahy zapsaného na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ (dále jen „Předmět smlouvy“).
- 1.2. Tato kupní smlouva (dále jen „Smlouva“) je mezi Prodávajícím a Kupujícím (dále jen „Smluvní strany“) výhradně uzavírána za účelem koupě pozemků pro účely vybudování obytné lokality pro výstavbu rodinných domů včetně potřebné infrastruktury a komunikací na území, tvořeném vedle Předmětu smlouvy též souvisejícími pozemky ve vlastnictví třetích osob p.č. 3664/30, 3841/51, 3848/2, 3841/49, 3841/47, 3664/19, 3847/1, 3841/48, 3664/21, 3848/1, 3841/7, 3841/50 a 3841/52 (dále jen „Území“), které svým prostorovým uspořádáním odpovídá parametrům návrhu parcelace tvořícím přílohu č.1 této Smlouvy (dále jen „Projekt“ nebo „Účel prodeje“).

## Čl. 2

### Kupní cena a způsob její úhrady

- 2.1. Jednotková kupní cena za Předmět smlouvy činí 782,- Kč/m<sup>2</sup>, kdy v souladu s Čl. 1.1. celková plocha Předmětu smlouvy měří 36147 m<sup>2</sup>.
- 2.2. Celková kupní cena (dále jen „Kupní cena“) je tak ve výši 28.266.954,- Kč (slovy: dvacet osm milionů dvě stě šedesát šest tisíc devět set padesát čtyři korun českých).
- 2.3. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude zaplácena takto:
  - 2.3.1. Kupující je povinen zaplatit částku 10.000.000,00 (slovy: deset milionů korun českých) jako první část kupní ceny do 5 dnů od podpisu této kupní smlouvy na účet prodávajícího č. 19-1524201/0100 vedený u Komerční banky, a.s. variabilní symbol 31113841.
  - 2.3.2. Zbývající část kupní ceny ve výši 18.266.954,00 Kč uhradí Kupující do advokátní úschovy zřízené pro ten účel u Advokátní kanceláře Navrátil s.r.o., IČ 021 49 494, Nádražní 2744/14, 30100 Plzeň, v souladu se smlouvou o advokátní úschově, která bude uzavřena současně s touto smlouvou, a to do 7 dnů ode dne, kdy budou současně splněny všechny následující podmínky:
    - a) město Úvaly závazně odsouhlasí parcelaci pozemků zahrnutých v Území uvedeném v článku 1.2 této Smlouvy, která bude ve všech podstatných parametrech odpovídat návrhu parcelace obsaženém v příloze č. 1 této Smlouvy; a současně
    - b) příslušný stavební úřad vydá územní rozhodnutí nebo jiný právem předvídaný dokument stejného významu (dále jen „územní rozhodnutí“), kterým bude rozhodnuto o umístění stavby na Území – technické infrastruktury pro realizaci Projektů, a toto územní rozhodnutí nabude právní moci; a současně
    - c) vlastník stávajícího vodovodu a kanalizace v ulici Jeronýmova a Dobročovická vydá písemný souhlas k realizaci bezplatného napojení Území (s výjimkou stavebních prací souvisejících se samotným napojením);
- 2.4. Z úschovy bude kupní cena vyplácena nejpozději do pěti (5) pracovních dnů poté, co bude advokátovi předložen originál nebo ověřená kopie výpisu z katastru nemovitostí potvrzující, že podle této kupní smlouvy byl povolen vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí.
- 2.5. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí, kterou v souladu s § 1 odst. 1 písm. a) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., hradí Prodávající jako převodce.

### Čl. 3

#### Prohlášení smluvních stran

3.1. Kupující prohlašuje, že je mu znám stav, charakter a druh prodáváného Předmětu smlouvy, a zavazuje se včas zaplatit Kupní cenu a převzít Předmět smlouvy do svého výlučného vlastnictví se všemi právy a povinnostmi.

3.2. Prodávající prohlašuje, že Předmět smlouvy nemá žádné právní ani faktické vady, že není zatížen žádným zástavním právem, věcným břemenem, nájemním či jiným užívacím právem, ani jakýmkoli jiným právem třetí osoby, bez ohledu na to, zda je ke dni podpisu této Smlouvy zapsáno v katastru nemovitostí nebo nikoli, to vše s výjimkou nájemního vztahu podle uzavřené nájemní smlouvy s nájemcem - společností ACHP Mstětice, IČ 46356151, Mstětice 32, PSČ 250 91 Zeleneč. Prodávající se zavazuje, že nájemní smlouvu ukončí tak, aby nájemní vztah zanikl nejpozději do 31.12.2014. Prodávající dále prohlašuje, že hranice Předmětu smlouvy nejsou sporné, v otázce jejich existence a/nebo průběhu se nevede žádný spor a ani žádný takový spor nehrozí.

3.3. Smluvní strany se zavazují, že si vzájemně poskytnou veškerou potřebnou součinnost ve všech záležitostech spojených s prodejem Předmětu smlouvy a s převodem vlastnického práva k němu.

### Čl. 4

#### Převod vlastnického práva

4.1 Vlastnické právo k Předmětu smlouvy přechází na Kupujícího vkladem vlastnického práva v jeho prospěch do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu zpětně ke dni podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva. Všechny podepsané výtisky kupní smlouvy spolu s návrhem na vklad vlastnického práva zůstanou uloženy u Advokátní kanceláře Navrátil s.r.o. s tím, že ta je povinna je doručit katastrálnímu úřadu bez zbytečného odkladu poté, co jí bude připsána celá složená kupní cena na její depozitní účet dle podepsané smlouvy o úschově. Současně je Advokátní kancelář Navrátil s.r.o. povinna vydat stejnopisy určené účastníkům smlouvy neprodleně po připsání peněžní částky ve výši kupní ceny na depozitní účet dle smlouvy o úschově.

4.2. Poplatek ve výši 1.000,- Kč, spojený se vkladem do katastru nemovitostí, nese Kupující.

4.3. Smluvní strany se zavazují poskytnout katastrálnímu úřadu potřebnou součinnost a zavazují se doložit na výzvu katastrálního úřadu veškeré požadované podklady, popřípadě doplnit či změnit tuto smlouvu nebo návrh na vklad do katastru nemovitostí anebo odstranit vytýkané vady v souladu s požadavky příslušného katastrálního úřadu.

4.4. Smluvní strany prohlašují, že se až do provedení vkladu podle tohoto článku zdrží jakýchkoliv činností, které by vedly ke zmaření či ztížení tohoto úkonu.

## Čl. 5

### Další ujednání Smluvních stran

- 5.1. Prodávající se zavazuje předat Předmět smlouvy do 5 dnů od vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy.
- 5.2. Prodávající prohlašuje, že souhlasí s realizací Projektu v Území, že je v souladu s urbanistickými záměry města a s platným územním plánem a že mu nejsou známy žádné překážky nebo omezení, které by bránily realizaci Projektu na Předmětu smlouvy.
- 5.3. Kupující se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy zahájí práce směřující k přípravě podkladů k podání žádosti o vydání územního rozhodnutí ve smyslu ustanovení článku 2.3.2 písm. b) této Smlouvy a že tuto žádost podá nejpozději do 9 (devíti) měsíců ode dne podpisu této Smlouvy.
- 5.4. Prodávající se zavazuje poskytovat Kupujícímu bezplatně veškerou potřebnou součinnost v záležitostech směřujících k získání územního rozhodnutí a stavebních povolení potřebných k dosažení Účelu uvedeného v článku 1.2. této Smlouvy, zejména vystavit Kupujícímu bez zbytečného odkladu po jeho výzvě potřebné písemné souhlasy či vyjádření jako vlastníka Předmětu smlouvy a souvisejících nemovitostí.

## Čl. 6

### Odstoupení od smlouvy a sankční ujednání

- 6.1. Prodávající je oprávněn požadovat po Kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 2.000.000,- Kč (dva miliony korun českých) a od Smlouvy odstoupit, pokud:
- Kupující bude v prodlení se složením první části kupní ceny do úschovy o více než 15 dnů po uplynutí lhůty k zaplacení podle Čl. 2.3.1,
  - Kupující bude v prodlení se složením druhé části kupní ceny do úschovy po dobu delší než 30 (třicet) kalendářních dnů ode dne doručení výzvy Prodávajícího Kupujícímu, obsahující upozornění na vznik prodlení a na možnost odstoupení od této Smlouvy, pokud by nedošlo k nápravě ani ve výše uvedené dodatečné lhůtě,
  - Kupující bude z důvodů ležících na jeho straně v prodlení s podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí podle článku 5.3. této Smlouvy po dobu delší než 30 (třicet) kalendářních dnů ode dne doručení výzvy Prodávajícího Kupujícímu, obsahující upozornění na vznik prodlení a na možnost odstoupení od této Smlouvy, pokud by nedošlo k nápravě ani ve výše uvedené dodatečné lhůtě,
  - návrh na vydání územního rozhodnutí podle článku 2.3.2 písm. b) této Smlouvy bude pravomocně zamítnut z důvodů ležících na straně Kupujícího.

- f) ležících na straně Kupujícího vydáno do 31.12.2015,  
územní rozhodnutí podle článku 2.3.2 písm. b) této Smlouvy nenabude právní moci z důvodů ležících na straně Kupujícího do 30.06.2016,

6.2. Kupující je oprávněn od Smlouvy odstoupit, pokud:

- a) územní rozhodnutí podle článku 2.3.2 písm. b) této Smlouvy nebude vydáno do 30.6.2015,
- b) územní rozhodnutí podle článku 2.3.2 písm. b) této Smlouvy nenabude právní moci do 31.12.2015,
- c) návrh na vydání územního rozhodnutí podle článku 2.3.2 písm. b) této Smlouvy bude pravomocně zamítnut,
- d) kterékoli prohlášení Prodávajícího uvedené v ustanovení článku 3.2 této Smlouvy se v podstatném ohledu ukáže jako nepravdivé nebo neúplné, anebo Prodávající nesplní svůj závazek ukončit stávající nájemní vztah k Předmětu smlouvy.

6.3. Odstoupení od Smlouvy musí být učiněno písemně a doručeno druhé Smluvní straně. Smlouva se odstoupením ruší od počátku. V tomto případě jsou Smluvní strany povinny vrátit si veškerá do doby odstoupení poskytnutá plnění a vzájemně se vypořádat s ohledem na zásady o bezdůvodném obohacení, čímž není dotčen nárok Smluvních stran na případnou náhradu škody. Současně je Advokátní kancelář Navrátil s.r.o. povinna v souladu s uzavřenou smlouvou o úschově vydat prodávajícímu všechny podepsané výtisky této kupní smlouvy a návrhu na vklad.

## Čl. 7

### Závěrečná ustanovení

7.1. Prodávající prohlašuje, že záměr prodat Předmět smlouvy pro účel specifikovaný v Článku 1.2 byl zveřejněn způsobem stanoveným zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, a jeho úplatný převod ve prospěch Kupujícího schválilo Zastupitelstvo Města Úvaly usnesením č. Z – 73/2014 na svém zasedání konaném dne 17. 7. 2014, čímž byly splněny zákonné podmínky.

7.2. Tuto Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.

7.3. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

7.4. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom po podepsání obdrží Prodávající i Kupující, jeden stejnopis je určen pro potřeby příslušného katastrálního úřadu, poslední stejnopis je určen pro účely advokátní úschovy.

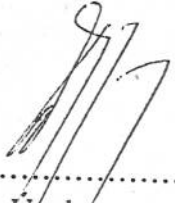
7.4. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom po podepsání obdrží Prodávající i Kupující; jeden stejnopis je určen pro potřeby příslušného katastrálního úřadu, poslední stejnopis je určen pro účely advokátní úschovy.

7.5. Obě Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu sepsanou na základě svobodné vůle přečetly, s jejím obsahem souhlasí a uzavřely ji svobodně, vážně a bez tísně. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

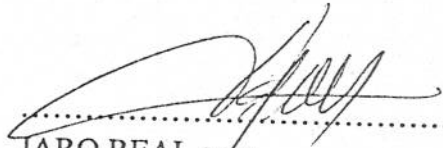
Přílohy: 1) Návrh parcelace

V Úvalech dne 21.7.2014

V Praze dne 21.7.2014

  
Město Úvaly  
MUDr. Jan Šťastný, starosta  
(prodávající)



  
JARO REAL s.r.o.  
Mgr. Jiří Vajner, jednatel  
(kupující)

#### OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO VIDIMACI

Podle ověřovací knihy Městského úřadu Úvaly

poř.č. vidimace A 1219/2014

Tento/tato úplný/á-částečný/á, opis/kopie listina, z níž je vidimovaná listina pořizena. obsahuje/neobsahuje viditelný zajišťovací prvek ( jenž je součástí obsahu právního významu listiny, např. hologram)

Obsahující 6 stran/u souhlasí doslovně s předloženou listinou.

z níž byla pořizena a tato listina je

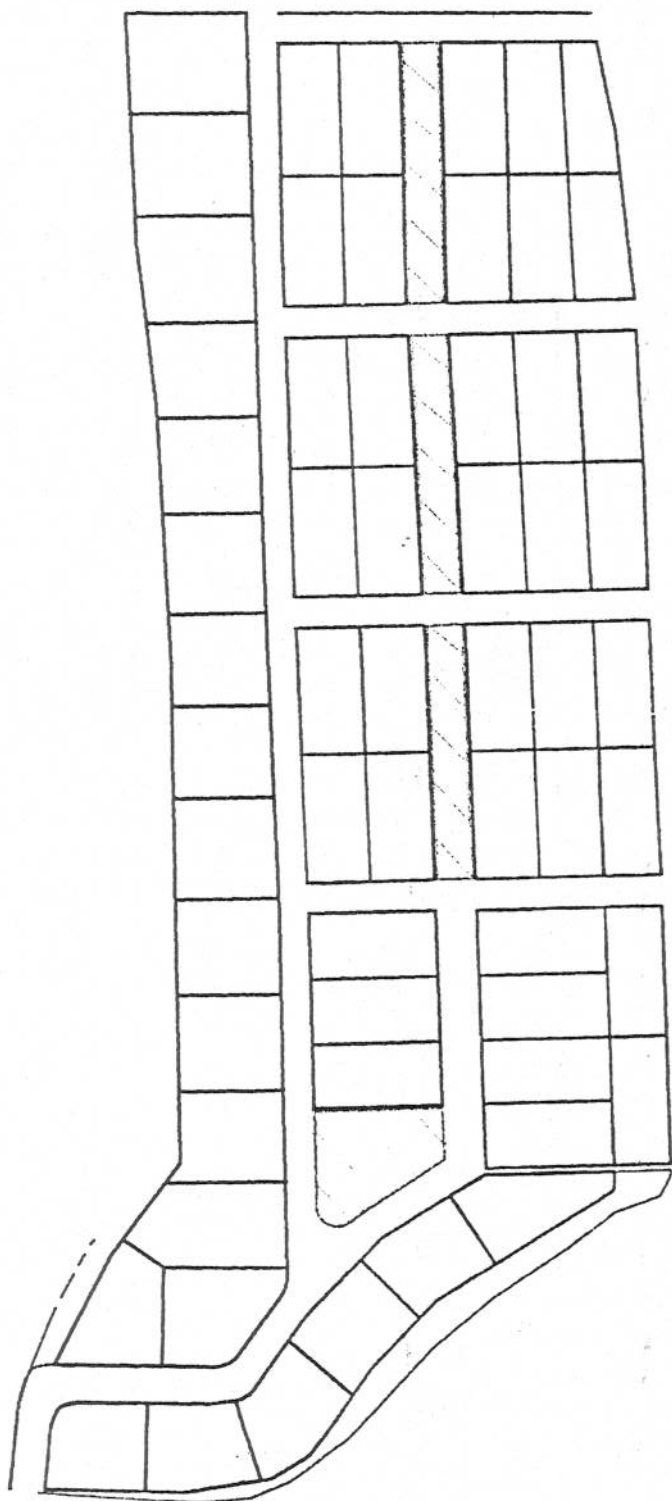
- prvopisem
- ověřenou vidimovanou listinou
- listinou, která je výstupem z autorizované konverze dokumentů
- opisem nebo kopií pořizenou ze spisu
- stejnopisem písem. vyhotovení rozhodnutí nebo výroku rozhodnutí 6

Obsahujícím 6 stran/u

V Úvalech dne 21.7.2014 Lenka Platzová

Jméno a příjmení osoby, která vidimaci provedla





NÁVRH PARCELACE